

Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl

RESOLUCIÓ de 22 de juny de 2020, del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual s'adopten determinades mesures en relació a les rendes dels lloguers dels habitatges del parc públic, tant propietat de la Generalitat adscrites a EVHA com dels habitatges propietat d'aquesta entitat. [2020/4988]

Antecedents

1. El Reial decret llei 8/2020, de 17 de març, estableix una sèrie de mesures urgents extraordinàries per a fer front a l'impacte econòmic i social de la Covid-19. Els arrendataris d'habitatges del parc públic de la Generalitat compleixen tots els criteris de vulnerabilitat econòmica i social, trobant-se molts en situació d'exclusió social. En aquest context de crisi, és indiscutible que l'impacte econòmic i social d'aquesta tindrà una incidència major en el col·lectiu d'arrendataris d'habitatges de parc públic, tal com va ocórrer amb la crisi econòmica de 2008.

2. La normativa aplicable als habitatges de promoció pública de la Generalitat ve fonamentalment recollida en el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge, modificat pel Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Habitatge de Protecció Pública en la seua disposició addicional novena.

En virtut d'aquesta normativa, el vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, es troba facultat per a establir ajudes no previstes en aquesta normativa.

3. Sobre la base de l'anterior, el vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, va dictar en data 24 de març de 2020 Resolució per la qual es concedia una bonificació econòmica del 100 % de la renda arrendatària i, en conseqüència, exonerava als arrendataris d'habitatges de parc públic de la Generalitat, tant d'habitatges propietat de la Generalitat adscrites a EVHA, com d'habitatges propietat d'EVHA el contracte d'arrendament de la qual es trobava vigent, del pagament de la renda arrendatària corresponent als mesos d'abril, maig i juny de 2020 (DOGV 8774, 27.03.2020).

4. La situació derivada de la pandèmia s'ha estès en el temps més de l'esperat, així com les restriccions de mobilitat que aquesta ha comportat i, en conseqüència, s'estima necessari prorrogar en el temps les mesures de bonificació o exempció del pagament de les rendes.

Fonaments de dret

I. Decret 240/2019, de 25 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica (DOGV 8671, 06.11.2019), desenvolupat per l'Ordre 2/2020 de 3 de febrer, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica (DOGV 8733, 05.02.2020).

II. Decret 6/2013, de 4 de gener, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'organització i funcionament de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat, hui Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), segons el que es disposa en l'article 52 de la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.

III. Article 72 de la Llei 16/2003, de 17 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, segons la redacció donada per l'article 52 de la Llei 21/2017, de 28 de desembre, que adscriu a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (anteriorment EIGE) el patrimoni de promoció pública de la Generalitat, corresponent també a aquesta Entitat la gestió i administració de l'esmentat patrimoni en virtut de l'esmentada normativa i del que es disposa en el Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es determina l'abast concret de la transmissió del patrimoni de promoció pública de l'habitatge a l'IVVSA.

IV. Llei 8/2004 d'habitatge de la Comunitat Valenciana en el seu article 57.

V. Decret 75/2007 de 18 maig del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge, en els seus articles

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo

RESOLUCIÓN de 22 de junio de 2020, del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se adoptan determinadas medidas en relación con las rentas de los alquileres de las viviendas del parque público, tanto propiedad de la Generalitat adscritas a EVHA como de las viviendas propiedad de esta entidad. [2020/4988]

Antecedentes

1. El Real decreto ley 8/2020, de 17 de marzo, establece una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la Covid-19. Los arrendatarios de viviendas del parque público de la Generalitat cumplen todos ellos criterios de vulnerabilidad económica y social, encontrándose muchos en situación de exclusión social. En este contexto de crisis, es indiscutible que el impacto económico y social de la misma tendrá una incidencia mayor en el colectivo de arrendatarios de viviendas de parque público, tal como ocurrió con la crisis económica de 2008.

2. La normativa aplicable a las viviendas de promoción pública de la Generalitat viene fundamentalmente recogida en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, modificado por el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda de Protección Pública en su Disposición Adicional novena.

En virtud de esta normativa, el vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, se encuentra facultado para establecer ayudas no previstas en dicha normativa.

3. En base a lo anterior, el vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, dictó en fecha 24 de marzo de 2020 Resolución por la que se concedía una bonificación económica del 100 % de la renta arrendaticia y, en consecuencia, exoneraba a los arrendatarios de viviendas de parque público de la Generalitat, tanto de viviendas propiedad de la Generalitat adscritas a EVHA, como de viviendas propiedad de EVHA cuyo contrato de arrendamiento se encontrase vigente, del pago de la renta arrendaticia correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2020 (DOGV 8774, 27.03.2020).

4. La situación derivada de la pandemia se ha extendido en el tiempo más de lo esperado, así como las restricciones de movilidad que la misma ha conllevado y, en consecuencia, se estima necesario prorrogar en el tiempo las medidas de bonificación o exención del pago de las rentas.

Fundamentos de derecho

I. Decreto 240/2019, de 25 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Vicepresidencia segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (DOGV 8671, 06.11.2019), desarrollado por la Orden 2/2020, de 3 de febrero, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (DOGV 8733, 05.02.2020).

II. Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, hoy Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHa), según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

III. Artículo 72 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, según la redacción dada por el artículo 52 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, que adscribe a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (anteriormente EIGE) el patrimonio de promoción pública de la Generalitat, correspondiendo también a dicha Entidad la gestión y administración del mencionado patrimonio en virtud de la citada normativa y de lo dispuesto en el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se determina el alcance concreto de la transmisión del patrimonio de promoción pública de la vivienda al IVVSA.

IV. Ley 8/2004 de vivienda de la Comunitat Valenciana en su artículo 57.

V. Decreto 75/2007, de 18 mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda, en sus artículos 150,

150,169 i 174 i disposició addicional novena del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública, conformement a la qual:

«Disposició addicional novena:

3. Bonificacions econòmiques per al pagament de la renda.

a) L'ens gestor podrà concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda en funció de la capacitat econòmica i composició de la unitat familiar, així com de la quantia de la renda del lloguer, segons la següent fórmula:

[...]

b) Aquestes bonificacions no podran ser superiors al 90 per 100 de la renda, tindran una validesa de dos anys i serà requisit necessari per a la seua concessió trobar-se al corrent de la renda del lloguer i altres conceptes al fet que vinga obligat.

Transcorreguts els dos anys podran sol·licitar una nova bonificació acreditant documentalment els requisits per a obtindre-la.

c) [...]

d) [...]Excepcionalment i mitjançant resolució motivada, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda en percentatge superior a l'establert en el present article.»

VI. Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la Covid-19.

VII. Decret llei 8/2020, de 17 de març, estableix una sèrie de mesures urgents extraordinàries per a fer front a l'impacte econòmic i social de la Covid-19.

VIII. Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge en la CV, l'article del qual 22, «Ajudes per al pagament de lloguer», disposa:

«[...]

2. A aquest efecte, s'estableixen dos tipus de prestacions:

a) Ajudes per al pagament del lloguer acollides a convocatòries públiques periòdiques que s'establisquen mitjançant concurrència i en les condicions que es determinen. Poden ser de pròrroga automàtica, si es mantenen les mateixes condicions establides per a la seua adjudicació.

b) Prestacions d'urgència per a fer front al pagament de lloguer o de quotes hipotecàries en situacions especials d'emergència i en les condicions que reglamentàriament s'establisquen, podent-se atorgar sense concurrència i amb els informes previs favorables dels serveis socials municipals.»

IX. Sobre la competència del vicepresident segon del Consell i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica per a adoptar aquesta Resolució article 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre (LRJSP).

«Article 10. Avocació

1. Els òrgans superiors podran reclamar per a sí el coneixement d'un o diversos assumptes la resolució dels quals corresponga ordinàriament o per delegació als seus òrgans administratius dependents, quan circumstàncies d'índole tècnica, econòmica, social, jurídica o territorial ho facen convenient.»

En atenció als fets i fonaments de dret exposats i les altres disposicions de general aplicació, resolc:

Primer

Reclamar la competència assignada a la direcció general competent en matèria d'habitatge per la disposició addicional novena del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública, referent a les bonificacions per al pagament de la renda arrendatària.

Segon

Concedir una bonificació econòmica del 100 % de la renda arrendatària i, en conseqüència, exonerar als arrendataris d'habitatges de parc públic de la Generalitat, tant d'habitatges propietat de la Generalitat adscrites a EVHA, com d'habitatges propietat de EVHA el contracte d'arrendament de la qual es trobe vigent, del pagament de la renda arrendatària corresponents als mesos de juliol i agost de 2020.

Aquesta resolució es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, així com en la pàgina web de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.

169 y 174 y disposición adicional novena del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública, con arreglo a la cual:

«Disposición adicional novena

3. Bonificaciones económicas para el pago de la renta.

a) El ente gestor podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en función de la capacidad económica y composición de la unidad familiar, así como de la cuantía de la renta del alquiler, según la siguiente fórmula:

[...]

b) Estas bonificaciones no podrán ser superiores al 90 por 100 de la renta, tendrán una validez de dos años y será requisito necesario para su concesión encontrarse al corriente de la renta del alquiler y demás conceptos a que venga obligado.

Transcurridos los dos años podrán solicitar una nueva bonificación acreditando documentalmente los requisitos para obtenerla.

c) [...]

d) [...]Excepcionalmente y mediante resolución motivada, la dirección general competente en materia de vivienda podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en porcentaje superior al establecido en el presente artículo.

VI. Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19.

VII. Decreto ley 8/2020, de 17 de marzo, establece una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la Covid-19.

VIII. Ley 2/2017, por la función social de la vivienda en la CV, cuyo artículo 22, «Ayudas para el pago de alquiler», dispone:

[...]

2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:

a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrència y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de pròrroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.

b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrència y con los informes previos favorables de los servicios sociales municipales.

IX. Sobre la competencia del vicepresidente segundo del Consell y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática para adoptar esta Resolución artículo 10 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre (LRJSP).

«Artículo 10. Avocación

1. Los órganos superiores podrán avocar para sí el conocimiento de uno o varios asuntos cuya resolución corresponda ordinariamente o por delegación a sus órganos administrativos dependientes, cuando circunstancias de índole técnica, económica, social, jurídica o territorial lo hagan conveniente.»

En atención a los hechos y fundamentos de derecho expuestos y las demás disposiciones de general aplicación, resuelvo:

Primero

Avocar la competencia asignada a la dirección general competente en materia de vivienda por la disposición adicional novena del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda de Protección Pública, en lo referente a las bonificaciones para el pago de la renta arrendatària.

Segundo

Concedir una bonificación económica del 100 % de la renta arrendatària y, en consecuencia, exonerar a los arrendatarios de viviendas de parque público de la Generalitat, tanto de viviendas propiedad de la Generalitat adscritas a EVHA, como de viviendas propiedad de EVHA cuyo contrato de arrendamiento se encuentre vigente, del pago de la renta arrendatària correspondientes a los meses de julio y agosto de 2020.

Esta resolución se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, así como en la pàgina web de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

Contra la present resolució pot interposar-se un recurs potestatiu de reposició en el termini d'un mes davant de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, o directament formular un recurs contenciós administratiu davant del jutjat contenciós administratiu corresponent en el termini de dos mesos, comptats a partir de l'endemà de rebut de la notificació de la present resolució, d'acord amb el que es disposa en els articles 8.3 i 46.4 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això sense perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que estime oportú.

València, 22 de juny de 2020.— El vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica: Rubén Martínez Dalmau.

Contra la presente resolución puede interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, o directamente formular recurso contencioso-administrativo ante el juzgado de lo contencioso-administrativo correspondiente en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de recibo de la notificación de la presente resolución, a tenor de lo dispuesto en los artículos 8.3 y 46.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

València, 22 de junio de 2020.— El vicepresidente segundo y consejero de Vivienda y Arquitectura Bioclimática: Rubén Martínez Dalmau.